



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia środa, 17 października 2018 r.

Poz. 4310

UCHWAŁA NR LXV/1506/2018 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 25 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że Zmiana Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się Zmianę Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, uchwalonego uchwałą Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 102, poz. 1706, z dnia 9 sierpnia 2005 r., zwaną dalej Zmianą Nr 293/5/2017.

§ 2. Zmiana Nr 293/5/2017 obejmuje obszar o powierzchni około 2,14 ha, położony przy ul. Wypiańskiego.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest Załącznik nr 1 – rysunek planu – Zmiana Nr 293/5/2017, w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym legendą.

§ 4. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%, w związku z uchwaleniem Zmiany Nr 293/5/2017.

Rozdział 2. **ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH**

§ 5. W uchwale Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2005 r., w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 102, poz. 1706 z dnia 9 sierpnia 2005 r., z późn. zm., wprowadza się następujące zmiany:

1) § 27 otrzymuje brzmienie:

„§ 27. 1. Teren o powierzchni około 0,84 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15 MN, wydzielony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 0,5;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 10 m;
- 5) geometria dachu - dwuspadowy lub wielospadowy dach stromy, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych w linie kablowe, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków i miejsc zabaw dla dzieci oraz nasadzeń drzew w sąsiedztwie napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KL poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 11KX/KD;
- 2) miejsca postojowe - nie mniej niż dwa miejsca na każdy lokal mieszkalny, zlokalizowane na własnej działce, na terenie lub w garażu.

3. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 16,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,05 ha, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek - prostopadle lub równoległe do istniejącego podziału geodezyjnego;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki o szerokości frontu mniejszej niż określono w pkt 1 oraz powierzchni mniejszej niż określono w pkt 2, pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.”;

2) po § 32a wprowadza się § 32b i § 32c w brzmieniu:

„§ 32b. 1. Teren o powierzchni około 0,33 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 22 MN, wydzielony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 0,5;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 10 m;
- 5) geometria dachu - dwuspadowy lub wielospadowy dach stromy, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych w linie kablowe, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków i miejsc zabaw dla dzieci oraz nasadzeń drzew w sąsiedztwie napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL;
 - 2) miejsca postojowe - nie mniej niż dwa miejsca na każdy lokal mieszkalny, zlokalizowane na własnej działce, na terenie lub w garażu.
3. Zasady podziału na działki budowlane:
- 1) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 16,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 2) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,05 ha, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 3) kąt położenia granic działek - prostopadle lub równoległe do istniejącego podziału geodezyjnego;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działki o szerokości frontu mniejszej niż określono w pkt 1 oraz powierzchni mniejszej niż określono w pkt 2, pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.”;

„§ 32c. 1. Teren o powierzchni około 0,87 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/MN, wydzielony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 15 m;
- 5) geometria dachu - dwuspadowy lub wielospadowy dach stromy, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, przy czym dopuszcza się: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy dach płaski, o nachyleniu połaci nie większym niż 12°, ograniczony ścianami attykowymi, taras lub dach zielony;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych w linie kablowe, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków i miejsc zabaw dla dzieci oraz nasadzeń drzew w sąsiedztwie napowietrznych linii: wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL oraz z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KL, poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 11 KX/KD;
- 2) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie mniej niż 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, zlokalizowane na własnej działce, na terenie lub w garażu.

3. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 30,0 m;
- 2) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,20 ha;
- 3) kąt położenia granic działek - prostopadle lub równoległe do istniejącego podziału geodezyjnego.

4. W terenie 1 MW/MN, wydziela się liniami podziału wewnętrznego teren, oznaczony symbolem [MN], na którym dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną według zasad określonych w § 32b.”;

- 3) w § 34, w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„§ 34. 1. Teren o powierzchni około 0,2 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/UCgh, wydzielony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, z dopuszczeniem usług komercyjnych nieuciążliwych – handlu lub gastronomii oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:”;

4) po § 60 wprowadza się § 60a w brzmieniu:

„§ 60a. Teren o powierzchni około 0,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11 KX/KD, wydzielony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu oraz niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej”.

§ 6. Załącznik (rysunek planu) do uchwały Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa, z dnia 12 lipca 2005 r., w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W.Witosza w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, traci moc w części objętej Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały (rysunek planu – Zmiana Nr 293/5/2017).

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa

Andrzej Dec

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXV/1506/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35.

Projekt Zmiany Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, został sporządzony na podstawie uchwały Nr L/1096/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 października 2017 r. Opracowaniem objęto obszar częściowo zainwestowany, o powierzchni około 2,14 ha, położony przy ul. Wyspiańskiego, na osiedlu Franciszka Kotuli.

Przesłanką podjęcia uchwały Nr L/1096/2017 Rady Miasta Rzeszowa, był zamiar ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywał dotychczas Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, przyjęty uchwałą Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 102, poz. 1706 z dnia 9 sierpnia 2005 r., z późn. zm.

Tereny objęte opracowaniem, oznaczone w ww planie symbolem 15 MN, były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Ze względu na planowane zamierzenia inwestycyjne, niezbędne jest ustalenie odmiennych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, gwarantujących prawidłową strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Istotą projektu Zmiany Nr 293/5/2017 jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejsce dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jak wynika z analiz, mimo dużej dynamiki budownictwa, wskaźniki nasycenia zasobem mieszkaniowym w Rzeszowie są wciąż niższe niż w pozostałych dużych miastach Polski. Co istotne, około 44 % powierzchni mieszkalnej znajduje się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazuje to na celowość zwiększania terenów zabudowy wielorodzinnej w mieście.

Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt Zmiany Nr 293/5/2017 nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. W Studium, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na obszarze objętym zmianą planu, przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na terenach objętych Zmianą Nr 293/5/2017, nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy Miasto Rzeszów w zakresie infrastruktury technicznej lub społecznej.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.).

Do projektu Zmiany Nr 293/5/2017, w terminie określonym w ustawie, nie złożono żadnych uwag.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania zmiany planu miejscowego, zasadne jest przedstawienie projektu Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

Zmiany Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35.

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)

■ Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art. 1 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 7 listopada 2017 r., ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 1 grudnia 2017 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął jeden wniosek, złożony przez właściciela części terenu, objętego projektem zmiany planu. Wniosek, na etapie przedprojektowym, został rozpatrzony pozytywnie.

Wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu zmiany planu.

W trakcie trwania procedury, zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Projekt Zmiany Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu zmiany planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu został przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w dniu 14 lutego 2018 r.

MKUA pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu.

W marcu 2018 r., projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez, wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 18 lipca 2018 r. w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do dnia 24 sierpnia 2018 r. W dniu 22 sierpnia 2018 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 7 września 2018 r.

Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 7 września 2018 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu, były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Istotą projektu zmiany planu było wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejsce dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jak wynika z analiz, mimo dużej dynamiki budownictwa, wskaźniki nasycenia zasobem mieszkaniowym w Rzeszowie są wciąż niższe niż w pozostałych dużych miastach Polski. Co istotne, około 44 % powierzchni mieszkalnej znajduje się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazuje to na celowość zwiększania terenów zabudowy wielorodzinnej w mieście.

■ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1–10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1–10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie zmiany planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań, mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem zmiany planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Projekt zmiany planu obejmuje teren o powierzchni około 2,14 ha, położony przy ul. Wyspiańskiego, w Rzeszowie.

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, obszar objęty zmianą stanowił teren oznaczony symbolem 15 MN, przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Faktyczne zagospodarowanie nie jest zgodne z ustaleniami planu, ponieważ na terenie zlokalizowane są, oprócz domów jednorodzinnych, także dwa budynki wielorodzinne.

Plan był wielokrotnie wcześniej zmieniany, w celu dostosowania do aktualnych potrzeb i oczekiwań inwestorów. Z wnioskiem o sporządzenie zmiany planu dla terenu oznaczonego symbolem 15 MN, wystąpił Właściciel działki, sąsiadującej bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodziną, który nosi się z zamiarem budowy podobnego gabarytowo budynku mieszkalnego. Zamierzenie inwestycyjne uwarunkowane jest wcześniejszą zmianą Studium i zmianą planu.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przewidywało do tej pory, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na przedmiotowym obszarze, zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W dniu 13 czerwca 2017 r., Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 44/1/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przy ul. Wyspiańskiego, na Osiedlu Franciszka Kotuli w Rzeszowie. Istotą zmiany Studium, jest wprowadzenie, w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Projekt zmiany Studium uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 16 października – 17 listopada 2017 r. (I wyłożenie) i w dniach: 1 czerwca 2018 r. – 2 lipca 2018 r. (II wyłożenie – dla 12 zmian Studium). Do Zmiany Nr 44/1/2017 Studium nie złożono uwag i została, wraz z 11 innymi zmianami, uchwalona w dniu 28 sierpnia 2018 r.

Zmiana Nr 293/5/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, utrzymuje przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wprowadzając ponadto zabudowę mieszkaniową wielorodziną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W projekcie zmiany Nr 293/5/2017 planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej, ustalono intensywność i gabaryty, nawiązujące do zlokalizowanych już na terenie obiektów mieszkaniowych.

W projekcie zmiany Nr 293/5/2017 planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy spójnych z istniejącym zagospodarowaniem, złożonymi wnioskami, a także polityką przestrzenną miasta.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linię zabudowy, intensywność zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbę miejsc do parkowania, gabaryty i wysokość zabudowy oraz geometrię dachów.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem zmiany Nr 293/5/2017 planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się tereny stanowiące własność Gminy Miasta Rzeszów, podmiotów gospodarczych oraz własność osób fizycznych.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Przewidziano obsługę z sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej. Określono zasady sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W projekcie Zmiany Nr 293/5/2017 planu nie zachodziła potrzeba zmiany ustaleń dotyczących zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej w oparciu o drogi publiczne klasy lokalnej i ciąg pieszo-jezdny. W projekcie Zmiany Nr 293/5/2017 planu wykorzystano do obsługi komunikacyjnej te same drogi i ciąg pieszo-jezdny (ciąg pieszo-jezdny wydzielono liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi).

W projekcie Zmiany Nr 293/5/2017 planu utrzymano dotychczasową ilość miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny) i wprowadzono wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (nie mniej niż 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny).

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego Zmianą Nr 293/5/2017 planu, opiera się na wykorzystaniu dróg lokalnych 3KL i 4KL, wyznaczonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie”, co jest zgodne z zasadą minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych (obustronne chodniki). Ścieżki rowerowe zlokalizowane są wzdłuż ulicy F. Kotuli i alei W. Witosa, graniczących z planem.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, objęte Zmianą Nr 293/5/2017 planu, ze względu na położenie w pobliżu ulicy F. Kotuli i alei W. Witosa, w całości znajdują się w obszarze obsłużonym komunikacją zbiorową, z izochroną dojścia do przystanku wynoszącą 300 m. Dogęszenie terenów, wynikające ze zmiany przeznaczenia z „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” na „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, wpłynie korzystnie na poprawę rentowności przewozów. Mieszkańcy będą mieli możliwość korzystania z istniejącej infrastruktury transportowej, co doprowadzi do ograniczenia indywidualnego transportu samochodowego.

Utrzymanie funkcji mieszkaniowej na obszarze objętym Zmianą Nr 293/5/2017 planu, zapewni spójność społeczną, gospodarczą i przestrzenną na poziomie lokalnym.

Tereny objęte Zmianą Nr 293/5/2017 planu, w przeważającej części, znajdują się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady:

- ochrony powietrza – poprzez ustalenie zaopatrzenia w energię ciepłą, z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, przy dopuszczeniu indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem wykorzystania wyłącznie ekologicznych nośników energii,
- ochrony środowiska wodnego – poprzez wprowadzenie nakazów: odprowadzania ścieków sanitarnych komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- ochrony gruntów – poprzez wprowadzenie nakazu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz odpadami, powstałymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrony przyrody – poprzez określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, oraz ustalenie niskiej intensywności zabudowy.

Powyższe ustalenia pozostają w mocy dla obszaru objętego Zmianą Nr 293/5/2017 planu.

Obszar objęty Zmianą Nr 293/5/2017 planu nie posiada wartości przyrodniczych, nie pełni żadnej funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Nie występują w jego granicach: rośliny objęte ochroną, siedliska chronione, tereny leśne ani tereny rolne, objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W Rzeszowie, ze względu na wartości przyrodnicze, ochroną objęte są: rezerwat „Lisia Góra” oraz teren Natura 2000 - PHL „Wisłok Środkowy z Dopływami”. Odległość dzieląca obszar objęty Zmianą Nr 293/5/2017 planu od ww. terenów chronionych, eliminuje możliwość jakiegokolwiek oddziaływania.

Obszar objęty Zmianą Nr 293/5/2017 planu położony jest:

- w granicach obszaru i terenu górniczego złoża gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów 1”,
- w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych JCWP, o kodzie 200019226739 „Wisłok od Zbiornika Rzeszów do Starego Wisłoka”,
- w jednolitej części wód podziemnych JCWPd, o kodzie PLGW 2000153.

„Wisłok od Zbiornika Rzeszów do Starego Wisłoka” – jest to silnie zmieniona część wód, o złym stanie, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Stan jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie PLGW 2000153 określono jako dobry.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem Zmiany Nr 293/5/2017 planu, brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Realizacja ustaleń projektu Zmiany Nr 293/5/2017 planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z budowy obiektów kubaturowych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Na obszarze objętym projektem Zmiany Nr 293/5/2017 planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie Zmiany Nr 293/5/2017 planu, wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych, stosownie do wymogów ustawy. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie Zmiany Nr 293/5/2017 planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela terenu. Poprzez zwiększenie intensywności zabudowy, stworzone zostaną warunki do wykorzystania w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, przy zachowaniu ładu przestrzennego.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt Zmiany Nr 293/5/2017 planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem Oddziałem Straży Granicznej).

art. 1 ust. 2 pkt 9

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie Zmiany Nr 293/5/2017 planu, utrzymano rozwiązania zgodne z interesem lokalnej społeczności (dominujące przeznaczenie terenów, niska intensywność zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej, zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej).

■ Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013. We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”

Zgodnie z „Załoženiami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”:

„przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.:

1) Przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń).

3) Przygotowania planistycznego terenów:

- jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,

- pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,

- pod inwestycje celu publicznego,

- dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

- dla obszarów przestrzeni publicznej,

- obszarów na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,
 - dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.
- 4) *Potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej.*
- 5) *Możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu.*”

Projekt Zmiany Nr 293/5/2017 planu spełnia warunki pkt 2, 3 i 4, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

■ Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z powyższej prognozy wynika, że uchwalenie zmiany planu nie będzie obciążało gminnego budżetu (nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej lub społecznej), natomiast Gmina uzyska dochody z tytułu: podatku od nieruchomości (od gruntów i budynków), podatku od czynności cywilno-prawnych oraz opłat planistycznych. Podatki te wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji.